

Ár 2020, mánudaginn 17. febrúar, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er af Sigurði G. Gíslasyni héraðsdómara að Austurvegi 4, Selfossi, í málinu nr. E-177/2018

Magnús G. Guðmundsson

(Ólafur Björnsson lögmaður)

gegn

Steinþóri Guðmundssyni og

Puríði Einarsdóttur

(Óskar Sigurðsson lögmaður)

og til réttargæslu

Ríkissjóði Íslands,

(Einar Karl Hallvarðsson lögmaður)

Angelíku Guðmundsdóttur Wallman og

Árna Oddgeiri Guðmundssyni

(Torfi R. Sigurðsson lögmaður)

kveðinn upp svofelldur

dómur:

Mál þetta, sem tekið var til dóms að lokinni aðalmeðferð 20. janúar 2020, er höfðað af Magnúsi G. Guðmundssyni, [...] á hendur Steinþóri Guðmundssyni, og Puríði Einarsdóttir, [...], en til réttargæslu er stefnt öðrum þinglýstum eigendum að Oddgeirshólum I, Ríkissjóði Íslands, [...], fyrirsvarsmaður Bjarni Benediktsson fjármálaráðherra [...], og að Oddgeirshólum II, Angelíku Guðmundsd. Wallmann [...] og Árna Oddgeiri Guðmundssyni [...].

Málið er höfðað með birtingu stefnu á hendur stefndu 31. október 2018, en á hendur réttargæslustefndu með birtingu stefnu 31. október, 5. og 7. nóvember 2018.

Dómkröfur stefnanda eru „að viðurkennt verði með dómi að útihúsin í Oddgeirshólum, Flóahreppi, sem skráð eru hjá Þjóðskrá á Oddgeirshólum I, fastanr. 220-0994, þ.e.

fjós 05 0101 upphaflega byggt 1948,

fjánhús 06 0101 upphaflega byggt 1956,

fjánhús 07 0101 upphaflega byggt 1958,

kálfahús 09 0101 upphaflega byggt 1982,
véla/verkfærageymsla 10 0101 upphaflega byggð 1946,
hesthús 13 0101 upphaflega byggt 1970,
véla/verkfærageymsla 17 0101 upphaflega byggð 1974,
hlaða 18 0101 upphaflega byggð 1958,
votheysturn 19 0101 upphaflega byggður 1988,
fjárhús 20 0101 upphaflega byggt 1959 og
votheysturn 21 0101 upphaflega byggður 1955,

séu í óskiptri sameign stefnanda og stefndu að jöfnu ásamt ræktun jarðarinnar sem skráð er nr. 01 og er 33,9 hektarar að stærð.

Þá er krafist greiðslu málskostnaðar úr hendi stefndu in solidum, til stefnanda honum að skaðlausu, að teknu tilliti til virðisaukaskatts, að mati réttarins og í samræmi við málskostnaðarreikning sem lagður verður fram ef til aðalmeðferðar kemur.

Ekki eru gerðar sérstakar dómkröfur á hendur réttargæslustefndu.“

Stefndu Steinþór Guðmundsson og Þuríður Einarsdóttir krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda.

Þá krefjast stefndu Steinþór og Þuríður málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu að mati dómsins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi, auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Engar kröfur eru gerðar í málinu af hálfu réttargæslustefndu.

Upphaflega gerðu stefndu kröfu um frávísun málsins og var fallist á hana með úrskurði dómsins 3. júlí 2019, en með úrskurði Landsréttar 30. september 2019 var úrskurður héraðsdóms felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar.

Við aðalmeðferð gáfu skýrslur stefnandi, réttargæslustefndi Árni Oddgeir Guðmundsson og vitnin A, B, C, D, E, F, G og H.

Málavextir

Í Flóahreppi er jörðin Oddgeirshólar. Skiptist hún nú í Oddgeirshóla I, Oddgeirshóla II, Oddgeirshóla III og Oddgeirshóla IV. Er land Oddgeirshóla I og III óskipt.

Aðilar eru sammála um að stefndu séu eigendur jarðarinnar Oddgeirshólar I og að hluta Oddgeirshólar II. Krafa stefnanda lýtur að útihúsum sem skráð eru á jörðina Oddgeirshóla I, auk ræktunar sem jafnframt er skráð á jörðina Oddgeirshólar I. Stefnandi er eigandi að Oddgeirshólum III og IV, en jafnframt að hluta til eigandi að Oddgeirshólum II.

Upphaflega var um að ræða eina jörð í eigu hjónanna Elínar Steindórsdóttur og Árna Árnasonar, en þann 1. júní 1937 afsalaði Elín Steindórsdóttir, syni sínum Ólafi Árnasyni jörðina alla. Auk Ólafs áttu Elín og Árni synina Jóhann og Guðmund Árnasyni.

Þann 31. desember 1943 gerðu bræður þessir með sér eignaskiptasamning, sem ekki hefur verið þinglýst. Í samningnum kemur fram að Ólafur Árnason hafi einn verið þinglýstur eigandi jarðarinnar þó svo að þeir bræður rækju félagsbúskap á jörðinni. Ólafur Árnason hafi einn talið fram „eignir og tekjur búsins“ til þess að firra þá bræður hlutafélagsskatti. Í samningnum segir orðrétt:

„Vegna þeirra breytinga, sem nú hafa orðið um eignir og tekjur búsins, hafa raskast þau hlutföll, sem upphaflega lágu til grundvallar félagsbúskapar okkar, og áformuð voru í framtíðinni. Þess vegna teljum við nú rétt að gera með okkur eftirfarandi samning, svo um engan ágreining sé að ræða, ef við einhverra orsaka vegna slítum því félagi, sem með okkur hefur verið, eða við breytum til með rekstur þess á einhvern hátt.

[...]

1. gr. Allar eignir, sem nú eru til og síðar verða til og fylgja áður nefndu fyrirtæki, skulu skiptast að jöfnu milli sammingsaðila [...].

[...]

3. gr. Nú óskar einn sammingsaðilja að búa sjálfstætt á jörðinni, án þess að hinir hætti. Hefur hann þá rétt til þess að krefjast skipta á jörðinni samkvæmt 1. gr. sammings þessa, og fer þá um þau skipti sem önnur landskipti.

4. gr. Samningur þessi gildir því aðeins að annað samkomulag náist ekki.“

Þann 13. mars 1952 undirrituðu bræðurnir Guðmundur og Ólafur Árnasyni landskiptagerð þar sem þeir skipta með sér landi jarðarinnar Oddgeirshólar á þann veg að Guðmundur fær í sinn hluta 1/3 hluta jarðarinnar og stofnar á því nýbýli. Gaf Ólafur út afsal fyrir þessum þriðjungi jarðarinnar til Guðmundar þann 30. ágúst 1952. Var tekið fram í afsalinu að kaupverð væri greitt og að hið afsalaða væri án allra húsa.

Með þessum gjörningum varð til jörðin Oddgeirshólar II í eigu Guðmundar Árnasonar, föður stefnanda og stefnda Steinþórs.

Þann 1. september 1966 gerðu bræðurnir Ólafur, Guðmundur og Jóhann með sér samning um félagsbúskap. Segir að undir félagsbúið skuli falla allt land jarðarinnar, ræktað og óræktað, en þó sé hverjum heimilt að hafa garðland til heimilisþarfa. Öll mannvirki svo og allur búpeningur og vélar aðila sem notaðar eru við búreksturinn skuli falla undir félagsbúið. Félagsbúið skuli jafnframt yfirtaka allar skuldir sem hvíla á jörðinni og annast viðhald mannvirkja og tækja. Eignarhlutföll aðila skuli vera jöfn og gera skuli skrá yfir framlag hvers og eins. Ekki segir í samningnum að félagsbúið skuli vera eigandi jarða og mannvirkja og liggur ekkert fyrir um að félagsbúið sem slíkt hafi verið þinglesinn eigandi lands eða mannvirkja.

Munu stefnandi og stefndi Steinþór hafa tekið við rekstri félagsbúsins á árinu 1985 og rekið áfram í óformlegum búningi uns félag hafi verið stofnað um reksturinn á árinu 1992. Þeim rekstri lauk á árinu 2017 þegar stefndu ákváðu að hætta búrekstri. Var gert samkomulag um þetta milli aðila málsins 31. október 2017.

Þann 15. apríl 1967 afsalaði Ólafur Árnason, sem þá var eigandi Oddgeirshóla I skv. framansögðu, helminginn af jörðinni til bróður síns Jóhanns Árnasonar. Var tekið fram í afsalinu að jarðarhlutinn væri ætlaður til stofnunar á nýbýlinu Oddgeirshólar III og yrðu landamerki ákveðin með skiptayfirlýsingu. Segir í afsalinu að hinum selda jarðarhluta fylgi engin hús. Landskipti munu hins vegar aldrei hafa farið fram.

Þann 21. júní 1978 voru gerð landskipti, annars vegar milli Ólafs og Jóhanns Árnasonar, eigenda að og ábúenda að hluta á jörðunum Oddgeirshólar I og Oddgeirshólar III, og hins vegar stefnanda sem ábúanda skv. byggingarbréfi á hluta af jörðinni Oddgeirshólar III. Var samkomulagið um að skipta úr sameiginlegu landi Oddgeirshóla I og III þeim hluta sem ábúðarréttur stefnanda næði til. Var því landi lýst í landskiptagerðinni og er annars vegar um að ræða búskaparland suðvestan við áður úrskipt land Oddgeirshóla II og hins vegar lóð umhverfis íbúðarhús stefnanda. Var hið úrskipta land nefnt Oddgeirshólar IV.

Þann 28. nóvember 1985 seldi og afsalaði Jóhann Árnason til stefnanda og þáverandi konu hans, F, jörðinni Oddgeirshólum III, með öllum mannvirkjum svo sem húsum, ræktun, girðingum, hlunnindum og öllum gæðum og gögnum sem jörðinni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu.

Þann 20. mars 1987 seldi Jóhann Árnason og afsalaði til stefnanda og þáverandi konu hans, fyrrnefndrar F, jörðinni Oddgeirshólum IV.

Þann 27. ágúst 1987 voru gerð makaskipti milli annars vegar stefndu og hins vegar Ólafs Árnasonar og Guðmundu Jóhannsdóttur. Þar afsöluðu stefndu til Ólafs og Guðmundu fasteign sinni að [...] á Selfossi, en í staðinn afsalaði Ólafur til stefndu jörðinni Oddgeirshólum I, ásamt mannvirkjum og hlunnindum að engu undanskildu.

Samkvæmt útprentun úr fasteignaskrá Þjóðskrár var skráning á Oddgeirshólum I þannig í árslok 1999 að eigendur skv. gjaldendaskrá voru skráðir stefnandi eigandi að 25%, kona hans F eigandi að 25%, stefndi Steinþór eigandi að 25% og stefnda Þuríður eigandi að 25%. Í árslok 2000 eru eigendur sömu eignar, í sömu skrá, skráðir stefndu að 50% hvort, en ekki stefnandi og kona hans. Sambærileg skráning um Oddgeirshóla III er þannig að í árslok 1999 eru eigendur skráðir stefnandi, kona hans og stefndu, en í árslok 2000 er einungis stefnandi skráður eigandi eignarinnar. Ekki hafa breytingar þessar verið skýrðar, en mögulega hafi þetta tengst skilnaði stefnanda og F á þeim tíma.

Guðmundur Árnason, eigandi Oddgeirshóla II, lést 27. október 2007, en kona hans, Ilse W. Árnason, hafði látist á árinu 2003. Var dánarbúi þeirra skipt einkaskiptum og lauk skiptum með einkaskiptagerð 9. júní 2008. Meðal eigna dánarbúsins var jörðin Oddgeirshólar II. Samkvæmt einkaskiptagerð og skiptayfirlýsingu sama dag skyldu börn þeirra, þ.e. stefnandi, stefndi Steinþór, réttargæslustefndi Árni Oddgeir og réttargæslustefnda Arndís Angelika erfa jörðina Oddgeirshóla II þannig að í hlut Arndísar skyldi koma 21,37%, í hlut Árna Oddgeirs 17,97% og 30,33% í hlut stefnanda og stefnda Steinþórs hvors fyrir sig.

Þá liggur fyrir í málinu tilkynning, dags. 28. maí 1992, til Fasteignamats ríkisins þar sem 13 útihús tilheyrandi Oddgeirshólum II óskast felld af fasteignaskrá þeirrar jarðar og færð á Oddgeirshóla I og III og eru aðilar sammála um að þessi tilkynning stafi frá Guðmundi Árnasyni. Ekki liggur fyrir um ástæður þessarar ráðstöfunar, eða eðli hennar. Þannig kemur ekki fram hvort um var að ræða sölu eða hvort raunverulegt eignarhald átti að skipta um hendur, eða hvort gjald hafi komið fyrir. Eru útihús þessi að verulegu leyti hin sömu og greinir í stefnukröfum.

Samkvæmt útprentuðum gögnum Þjóðskrár Íslands eru stefndu ein eigendur Oddgeirshóla I, þ.m.t. öll útihús þau sem stefnukröfur ná til ásamt ræktun þeirri sem í stefnukröfum greinir. Skráðir eigendur Oddgeirshóla II eru systkinin réttargæslustefndu Árni Oddgeir og Arndís Angelika, stefnandi og stefndi Steinþór, í

þeim hlutföllum sem að ofangreininir í skiptayfirlýsingunni frá 9. júní 2008. Stefnandi er einn skráður eigandi Oddgeirshóla III og Oddgeirshóla IV.

Málsástæður stefnanda

Stefnandi vísar til 72. gr. Stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 um friðhelgi eignarréttar. Þá vísar stefnandi til meginreglna samninga og kröfuréttar að gerða samninga skuli halda.

Byggir stefnandi á því að stefnandi og stefndu hafi orðið sameigendur að jöfnu að útihúsum og ræktun á Oddgeirshólajörðum við kaup jarðanna Oddgeirshóla I og III af föðurbræðrum sínum árið 1985, ásamt tilheyrandi búrekstri og með arfi frá foreldrum sínum þar sem þeir hafi erfð að jöfnu um 60 % jarðarinnar Oddgeirshóla II, ásamt tilheyrandi mannvirkjum árið 2008. Vísar stefnandi til þess að jarðirnar Oddgeirshólar I og III séu í óskiptri sameign, og þar með öll mannvirki sem á jörðunum standa.

Þá vísar stefnandi til eignaskiptasamnings forvera aðila máls þessa frá 31. des 1943, þar sem segi: „*Allar eignir sem nú eru til og síðar verða til og fylgja áður nefndu fyrirtæki, skulu skiptast að jöfnu milli samningsaðila, hverju nafni sem þær nefnast, svo og einnig eignir, sem tilheyra félaginu og einhverra orsaka vegna koma ekki til skipta, fyrr en síðar.*“ Stefnandi telur að samningur þessi sanni að gömlu bræðurnir í Oddgeirshólum, Ólafur, Guðmundur og Jóhann hafi átt allar eignir þar saman að jöfnu, hvernig sem skráningu mannvirkja í fasteignamati hafi verið háttáð.

Samhliða jarðakaupunum 1985 hafi aðilar máls þessa stofnað félagsbúið að Oddgeirshólum og hafi það verið rekið sameiginlega í óformlegu félagi frá árinu 1985 þar til Félagsbúið í Oddgeirshólum kt. [...] hafi formlega verið stofnað 1992, og svo það félag samrekið til 2017, þegar lögmaður stefndu hafi skyndilega tilkynnt um ákvörðun þeirra að slíta félagsbúinu. Samhliða því hafi komið fram sú krafa stefndu að viðurkennt yrði að þau ættu ein stóran hluta af eignum og ævistarfi Guðmundar og Jóhanns Árnasona, þ.e. öll útihúsin og ræktun í Oddgeirshólum. Kveður stefnandi að þetta virðist einkum byggt á því að hin umþrættu mannvirki séu 100% skráð eign stefndu í fasteignaskrá FMR.

Stefnandi kveður hinsvegar að röng skráning eignanna í fasteignamati geti ekki orðið grundvöllur fyrir eignarrétti stefndu á útihúsunum, enda í andstöðu við fyrirliggjandi eignaskiptasamninga og þinglýstar eignarheimildir. Byggir stefnandi á því að þegar þinglýstum eignarheimildum og skráningu í fasteignamati ber ekki

saman, beri að leggja hinar þinglýstu heimildir til grundvallar, sbr. 3. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, sbr. 22. gr. sömu laga.

Mótmælir stefnandi því að heimildarlaus breyting á eignaskráningu hjá FMR á árinu 2000 á útihúsum í Oddgeirshólum, og án þess að sú breyting sé studd gögnum, hafi gildi umfram þinglýsta löggjörninga sem og tilkynningu Guðmundar um yfirfærslu útihúsanna frá Oddgeirshólum II, til Oddgeirshóla I og III, frá 1992.

Kveðst stefnandi vísa til þeirrar meginreglu eignarréttar um viðskeytingu og smíði, að þegar um sé að ræða mannvirki á óskiptu landi þá teljist eigendur mannvirkjanna jafnan vera þeir sömu og landeigendur, nema samningar standi til annars. Engir slíkir samningar liggi fyrir, þvert á móti liggi fyrir að stefnandi og stefndu, hafi eignast Oddgeirshólajarðirnar I og III og um 60 % af II ásamt tilheyrandi mannvirkum og búrekstri að jöfnu frá gömlu bræðrunum í Oddgeirshólum, þ.e. Ólafi, Guðmundi föður þeirra, og Jóhanni Árnasonum. Það liggi því fyrir að núverandi skráning mannvirkja í fasteignamati Oddgeirshólajarða sé í ekki í samræmi við þinglýstar eignarheimildir eigenda jarðanna.

Sérstaklega kveðst stefnandi vísa til þess að Guðmundur Árnason Oddgeirshólum II hafi verið skráður eigandi að 1/3 útihúsa í Oddgeirshólum, sbr. yfirlit yfir hans fasteignir 1. desember 1985, sem hafi verið fylgiblað með framtali Ólafs bróður hans. Guðmundur hafi fært þau mannvirki, sem skráð hafi verið á Oddgeirshóla II, yfir á Oddgeirshóla I og III með tilkynningu til fasteignamats ríkisins dagsettri 28. maí 1992 undirritaðri af D starfsmanni Hraungerðishrepps, og móttekin 10. ágúst 1992. Í þessu sambandi sé og vísað til þess að flest öll útihúsin í Oddgeirshólum séu byggð eftir 1952, þegar Guðmundur hafi verið orðinn eigandi að Oddgeirshólum II. Hluti húsanna þ.m.t. fjósið í Oddgeirshólum standi á landi jarðarinnar Oddgeirshóla II. Þá liggi og fyrir að hluti útihúsanna sé byggður eftir 1967, þegar Jóhann hafi verið orðinn eigandi að Oddgeirshólum III, sem sé óskipt land með Oddgeirshólum I.

Hvað sem öðru líður kveðst stefnandi byggja á því að hann sé eigandi 50% útihúsa í Oddgeirshólum fyrir fullnaða hefð. Stefnandi og forverar hans hafi farið með fullkominn yfirráð yfir umræddum eignarhlut í útihúsunum í fullan hefðartíma. Eignirnar hafi verið nýttar af öllum eigendum Oddgeirshólajarða að jöfnu, allt frá byggingu þeirra, til dagsins í dag, og svo af stefnanda frá 1983, eða í 35 ár. Umráð og hagnýting eignanna hafi því staðið af hálfu stefnanda í fullan hefðartíma.

Kveðst stefnandi vísa sérstaklega til þess að félagsbúin, bæði bú gömlu bræðranna í Oddgeirshólum og svo félagsbú stefnanda og stefnda Steinþórs, hafi greitt öll fasteignagjöld af eignum í Oddgeirshólum, þ.m.t hinum umþrættu útihúsum og ræktun. Byggir stefnandi á að þetta bendi til þess að um óskipta sameign málsaðila sé að ræða. Skattframtöl aðila og gögn með þeim bendi öll til þess að útihúsin og ræktun í Oddgeirshólum sé í sameign aðila að jöfnu.

Þá vísar stefnandi til þess að við slit félagsbús aðila með samkomulagi dags 31. október 2017, hafi aðilar verið sammála um að allt greiðslumark Oddgeirshóla í mjólk væri í óskiptri sameign jarðanna að jöfnu. Stefnandi byggir á því að þetta sýni að mannvirkin hafi einnig verið að jöfnu í eigu jarðeigenda, enda ekki hægt að ávinna sér mjólkurkvóta á jörð nema hafa fjós, og ræktun á jörðinni.

Þegar ofangreindar eignarheimildir stefnanda fyrir 50% eignarhlut í útihúsum og ræktun í Oddgeirshólum séu virtar í heild, beri að fallast á kröfur stefnanda í máli þessu.

Um lagarök vísar stefnandi til 72. gr. Stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, laga um hefð nr. 46/1905, samningalaga nr. 7/1936 með síðari breytingum, landamerkjalaga nr. 41/1919, laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, m.a XXI. kafla um málskostnað sem og 34. gr. um varnarþing, landskiptalaga nr. 46/1941, einkum 1. mgr. 3. gr., jarðalaga nr. 81/2004 og eldri jarðalaga, sem og þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu kveðast leiða rétt sinn frá þinglýstum eiganda Oddgeirshóla, Ólafi Árnasyni. Ólafur hafi verið þinglýstur eigandi jarðarinnar að undanskildum þeim hlutum hennar sem hann hafi afsalað án mannvirkja. Ólafur Árnason hafi alla tíð komið fram sem löglegur eigandi Oddgeirshóla I og mannvirkja sem dómkrafan tekur til og vísa stefndu m.a. til þess að hans samþykkis hafi verið aflað vegna útskipts lands úr jörðinni.

Í fyrsta lagi byggja stefndu á því að upphaflegi eignaskiptasamningurinn frá 31. desember 1943 sé ekki gildur.

Stefndu vísa til þess að stefnandi byggi kröfur sínar um eignarhald á útihúsum og ræktun á eignaskiptasamningnum frá 1943. Í samningnum felist að eignarhald Ólafs Árnasonar hafi verið til málamynda á jörðinni Oddgeirshólum þannig að hann

og bræður hans gætu komið í veg fyrir að greiða hærri skatta. Stefndu vísa til þess að undanskot frá skatti sé andstætt lögum og því hafi þessi einkaréttarlegi gerningur á milli bræðranna ekkert gildi. Stefndu hafna því að í samningnum hafi einvörðungu falist skattahagræði en í samningnum segi orðrétt: „Þess vegna höfum við talið þannig fram, til að firra okkur hlutafélagsskatti, að Ólafur hefur einn talið fram eignir og tekjur búans, en Guðmundur og Jóhann sem vinnumenn hjá honum.“ Í málsatvikalýsingu í stefnu komi fram að jörðin hafi verið skráð á elsta bróðurinn „vegna skattalegs hagræðis.“ Þá þegar sé ekki hægt að fallast á kröfur stefnanda.

Í öðru lagi vísa stefndu til þess að eignaskiptasamningurinn hafi ekki tekið til hinna umkröfðu eigna. Þó að félagsbúskapur hafi verið rekinn á jörðinni þýði það ekki að mannvirki séu öll í eigu félagsbúans þótt að starfsemi þess hafi verið rekin þar. Ekki sé tækt að leggja þetta fortakslaut að jöfnu, þ.e. eignarhald mannvirkja o.fl. og rekstur félagsbúans. Vísa stefndu til þess að stefnandi byggi eignarhald sitt á þeim eignum, sem dómkrafa tekur til, á kaupum á Oddgeirshólum III ásamt tilheyrandi búrekstri og með arfi frá foreldrum sínum á hluta af Oddgeirshólum II.

Stefndu byggja á því að eignaskiptasamningurinn taki aðeins til eigna sem tilheyri félagsbúinu. Ósannað sé að stefndi hafi keypt hlut Jóhanns Árnasonar í félagsbúinu og að Jóhann hafi yfir höfuð átt hlut í því, en eins og komi fram í stefnu hafi Jóhann starfað utan búans. Engin sönnun hafi verið lögð fram um að eignir hans hafi verið skráðar á Ólaf Árnason til málamynda líkt og haldið sé fram í stefnu. Þá séu afdrif hlutar Guðmundar Árnasonar í félagsbúinu með öllu óljós.

Auk þess benda stefndu á að afsöl til Jóhanns Árnasonar og Guðmundar Árnasonar hafi ekki falið í sér afsal mannvirkja en með vísan til orðalags 3. gr. eignaskiptasamningsins hefðu þau átt að fylgja með í ákveðnum hlutföllum, sbr. tilvísun til 1. gr. eignaskiptasamningsins. Hvergi sé því haldið fram að sú tilhögun hafi verið til málamynda. Þetta leiði til þess að engin málsatvik eða gögn bendi til þess að eignaskiptasamningurinn hafi tekið til hinna umkröfðu eigna.

Þá benda stefndu á að þau hafi keypt af Ólafi Árnasyni sérstaklega hlut hans í félagsbúinu og hafi ekki verið tilgreint að eignirnar sem dómkrafan tekur til væru hluti þeirra. Þá benda stefndu á að stefnandi hafi keypt bústofn af föður sínum árið 1981 sem bendi til þess að það hafi verið hans hluti í félagsbúinu. Þá hafi stefndu einnig keypt hlut Jóhanns Árnasonar í félagsbúinu.

Í þriðja lagi kveða stefndu að ósannað sé til hvaða eigna eignaskiptasamningurinn hafi tekið. Í því samhengi benda stefndu á að í stefnu komi

fram að Jóhann Árnason hafi ekki tekið þátt í félagsbúinu heldur unnið utan þess. Stefnandi grundvalli dómkröfu sína aðallega á því að hann leiði rétt sinn frá honum vegna Oddgeirshóla III. Í stefnu komi jafnframt fram að stefnandi hafi keypt nautgripi af föður sínum á árinu 1981 og komið sér upp fjárstofni. Hann hafi gerst aðili að félagsbúinu árið 1983 og rekið fjósið í félagi með Ólafi Árnasyni.

Vísa stefndu til þess að ósannað sé til hvaða eigna eignaskiptasamningurinn hafi tekið og að hann hafi tekið til þeirra eigna sem dómkrafa stefnanda tekur til. Afsöl til Guðmundar Árnasonar og Jóhanns Árnasonar veiti enga vísbendingu um það enda þó mannvirki hafi verið undanskilin.

Stefndu kveða að stefnandi vísi m.a. til þess að Guðmundur Árnason hafi látið færa þær eignir sem voru skráðar á Oddgeirshóla II á Oddgeirshóla I og III. Kveða stefndu bæði ósannað að umrædd tilkynning hafi falið í sér einhvers konar afsal eða hvaða þýðingu tilkynningin hafi haft og að þær eignir sem voru færðar séu þær eignir sem séu skráðar á Oddgeirshóla I í dag.

Stefndu vísa til þess að í fylgiskjali með skattframtali Jóhanns Árnasonar á árinu 1986 vegna ársins 1985 komi fram að hann hafi selt útihús. Ógjörningur sé að gera sér grein fyrir til hvaða útihúsa sé vísað. Auk þess geti fylgiskjalið ekki fært sönnur á meint eignarhald stefnanda á útihúsum enda einhliða útbúið af Jóhanni Árnasyni. Stefndu benda þó á í þessu samhengi að í fylgiskjali Ólafs Árnasonar, sem þau leiði rétt sinn frá, komi fram að þau hafi aðeins keypt 1/3 hluta kálfafjóss, en það sama komi einnig fram í framangreindu fylgiskjali Jóhanns Árnasonar. Þetta bendi til þess, og eigi sér stoð í málsatvikalýsingu stefnanda um rekstur búans, að mannvirki sem tilheyrðu félagsbúinu hafi einvörðungu getað verið kálfafjósið.

Í öllu falli telja stefndu að einungis sé hægt að fallast á kröfu stefnanda að því er varðar mannvirki sem hafi verið reist eftir að afsöl til Guðmundar Árnasonar og Jóhanns Árnasonar voru gerð, enda hafi þau ekki tekið til mannvirkja.

Þá kveða stefndu að hvað sem öðru líður þá taki eignir félagsbúsins ekki til ræktunar jarðarinnar Oddgeirshóla I, sbr. að einungis sé vísað til þess að mannvirki séu undanskilin þegar Oddgeirshólum II og III hafi verið skipt út úr Oddgeirshólum I. Það bendi til þess að ræktunin hafi ekki tilheyrð félagsbúinu enda hafi Jóhann Árnason og Guðmundur Árnason keypt framangreind landsvæði með ræktun sem þeim tilheyrðu.

Að auki benda stefndu á að votheysturn sem dómkrafa taki til hafi verið byggður á árinu 1988, eftir að búíð hafi verið að selja Oddgeirshóla III og reksturinn

og beri því í öllu falli að sýkna stefndu af kröfu að því er hann varðar, enda ekki á því byggt að eignir hafi tilheyrt félagsbúi stefnanda og stefndu.

Í fjórða lagi byggja stefndu á því að bræðurnir Jóhann og Guðmundur Árnasynir hafi ekki getað framselt meira en þeir áttu.

Hér vísa stefndu til þess að stefnandi reki eignarhald sitt m.a. til Jóhanns Árnasonar sem hafi fengið Oddgeirshólum III afsalað á árinu 1967 án mannvirkja. Jóhann Árnason hafi selt stefnanda landsvæðið ásamt húsum á árinu 1985. Sé ósannað til hvaða húsa salan tók, að undanskildu því að líkur megi leiða að því að stefnandi hafi fengið framseldan 1/3 hluta kálfafjóss. Guðmundur hafi einnig keypt Oddgeirshóla II án mannvirkja líkt og Jóhann. Stefndu kveðast byggja á því að Jóhann Árnason og Guðmundur Árnason hafi ekki getað framselt til stefnanda meira en þeir hafi átt. Sé því ósannað að stefnandi hafi með kaupum á Oddgeirshólum III og rekstrinum orðið eigandi þeirra eigna sem dómkrafa tekur til.

Í fimmta lagi byggja stefndu á því að þau séu þinglýstir eigendur eigna sem dómkrafa stefnanda tekur til. Ólafur Árnason, sem þau reki rétt sinn frá, hafi einnig verið þinglýstur eigandi þeirra sem þegar voru byggðar/til þegar makaskiptasamningur hafi verið gerður á árinu 1985 og þau keyptu sig inn í félagsbúið. Með vísan til alls framangreinds séu ekki forsendur til þess að víkja frá þinglýstum heimildum.

Þó svo að útihús hafi verið skráð í fasteignaskrá á Oddgeirshóla II og III leiði það ekki til þess að stefnandi geti talist eigandi. Fasteignaskrá sé gjaldendaskrá og hafi enga þýðingu við mat á eignarrétti. Hér vísa stefndu þó til þess að svo virðist sem þau hafi aðeins fengið afsalað 1/3 hluta kálfafjóss en önnur útihús og ræktun hafi þau eignast að fullu. Á því sé á hinn bóginn ekki byggt í málinu.

Í sjötta lagi vísa stefndu til þess að þau hafi orðið eigendur eigna, sem dómkrafa tekur til, fyrir traustfang. Í öllu falli hafi þau öðlast eignarhald á þeim eignum sem dómkrafan tekur til á grundvelli reglna um traustfang. Stefnandi byggi meint eignarhald sitt á óþinglýstum samningi sem stefndu hafi ekki vitað um fyrr en stefnandi hafi kynnt hann fyrir þeim. Þau hafi því verið í góðri trú þegar þau hafi eignast Oddgeirshóla I og mannvirki þar.

Öllu framangreindu til viðbótar kveða stefndu að verði fallist á eignarhald stefnanda að eignum sem dómkrafa tekur til geti það aldrei verið „að jöfnu“ þar sem börn stefnanda, miðað við málatilbúnað stefnanda, eigi hluta Oddgeirshóla 2. Þau eigi þá, samkvæmt málatilbúnaðinum, hlutdeild í eignunum.

Stefndu kveðast hafna öðrum málsástæðum stefnanda. Stefnandi hafi haft afnot af hluta útihúsa á jörðinni Oddgeirshólum vegna reksturs félagsbús. Það leiði ekki til þess að hann geti unnið eignar- eða afnotahefð að húsunum. Þá hafna stefndu því að greiðsla fasteignaskatta hafi áhrif á eignarrétt eða að einhliða skattframtöl aðila hafi þýðingu eða skráning greiðslumarks. Benda stefndu á að við slit á félagsbúi stefnanda og stefndu hafi stefnandi samþykkt að gera húsaleigusamning vegna þeirra mannvirkja sem dómkrafa tekur til.

Ofangreindu til viðbótar kveðast stefndu vísa til allra málsástæðna sinna sem þau færðu fram vegna kröfu sinnar um frávísun, en þær málsástæður snúa að aðild, framsetningu dómkrafna og máltilbúnaði stefnanda sem sé í andstöðu við 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum d- og e-liði.

Um lagarök vísa stefndu einkum til 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, meginreglna eignarréttar, meginreglna samningaréttar, þinglýsingalaga nr. 39/1978 og reglna um traustfang, en um málskostnað vísa stefndu til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða

Fyrir liggur í málinu að allar þær eignir sem dómkröfur lúta að eru á óskiptu landi jarðanna Oddgeirshólar I og Oddgeirshólar III, en eru í fasteignaskrá Þjóðskrár skráðar á Oddgeirshóla I. Þá er jafnframt óumdeilt að stefnandi er þinglýstur eigandi Oddgeirshóla III en stefndu eru þinglýstir eigendur Oddgeirshóla I.

Í bréfi Elínar Steindórsdóttur, móður þeirra Ólafs, Guðmundar og Jóhanns, dags. 1. júní 1937, kemur fram að hún selji og afhendi til Ólafs sonar síns eignarjörð sína, Oddgeirshóla, með öllum húsum og mannvirkjum, gögnum og gæðum. Kemur þar ekkert fram um að ætlunin hafi verið að aðrir en Ólafur myndu eignast jörðina á grundvelli þessa bréfs.

Í eignaskiptasamningi gömlu bræðranna frá 31. desember 1943, segir að þeir bræður hafi tekið við búi foreldra sinna á árinu 1936, eða áður en Elín afsalaði jörðinni til Ólafs Árnasonar. Verður ekki betur ráðið af eignaskiptasamningnum en að skilningur þeirra allra þriggja sé sá að þeir eigi saman, að jöfnu, jörðina, húsin og allt lausafé, þ.m.t. skepnur og hvað eina annað. Verður þetta t.d. ráðið strax af heiti skjalsins, en jafnframt af 1. gr. samningsins þar sem segir að allar eignir, sem nú eru til og síðar verða til og fylgja áður nefndu fyrirtæki, skuli skiptast að jöfnu milli samningsaðila. Þá er ljóst af lestri 2. gr. samningsins að aðilar hans teljast vera

eigendur að öllum eignum félagsins. Jafnframt er ljóst af lestri 3. gr. samningsins að bræðurnir þrír teljast vera eigendur jarðarinnar í sameign, en ella hefði ekki verið gert ráð fyrir að hver þeirra ætti rétt til landskipta ef hann kysi að búa sjálfstætt á jörðinni.

Stefndu hafa vísað til þess að samningur þessi sé ógildur þar sem hann hafi verið gerður vegna skattalegs hagræðis og í honum hafi falist skattasniðganga. Að mati dómsins hefur stefnda ekki tekist að sýna fram á að gerð þessa samnings hafi brotið í bága við lög svo að varði því að hann verði metinn ógildur, enda liggur ekkert fyrir um að gerð hans hafi verið refsiverð að lögum, eða að hann hafi verið gerður til málamynda.

Stefndu hafa vísað til þess að eignaskiptasamningurinn hafi ekki tekið til hinna umkröfðu eigna. Um þetta er það að segja að í eignaskiptasamningnum er ekkert undan skilið og verður hann ekki öðru vísi skilinn en svo að hann taki til jarðarinnar, allra mannvirkja og alls lausafjár, en við skýringu samningsins er við fátt að styðjast annað en orðalag sjálfs samningsins.

Verður því byggt á því að eftir gerð eignaskiptasamningsins árið 1943 hafi bræðurnir Ólafur, Guðmundur og Jóhann átt saman og að jöfnu alla jörðina, öll mannvirki, þ.m.t. húsakost, sem og allt lausafé.

Eftir þetta, nánar tiltekið 30. ágúst 1952, gaf Ólafur út afsalsbréf til Guðmundar bróður síns, fyrir þriðjungi jarðarinnar með öllum gögnum og gæðum til lands og vatns, en án allra húsa. Urðu þarna til Oddgeirshólar II. Stefndu vilja byggja á því að þessi gjörningur verði ekki skýrður öðru vísi en að eftir hann hafi Guðmundur ekki átt neinn hluta af húsakosti. Dómurinn fellst ekki á þetta. Við skýringu á þessum gerningi verður að líta til þess að raunverulegt eignarhald virðist hafa verið verið á nokkuð annan veg en það sem þinglýst var, sbr. það sem áður segir um jafnt eignarhald bræðranna þriggja á jörðinni og öllu sem henni fylgdi, þrátt fyrir að Ólafur væri einn þinglýstur eigandi hennar. Dugar hér ekki að horfa aðeins til hinna þinglýstu eignarheimilda. Þykir bera að skýra gjörning þennan svo að með honum hafi aðeins verið að því stefnt að þriðjungur jarðarinnar yrði skáður á Guðmund, en ekki sér þess neinn stað að breytingar yrðu gerðar á því að hann ætti áfram og jafnframt þriðjung alls annars, s.s. mannvirkja og lausafjár sem búinu til heyrði. Verður því byggt á því að eftir þennan gjörning hafi Guðmundur áfram verið þriðjungseigandi að öllum eignum þó óskráð væri, en sérstaklega tiltekinn sem þriðjungseigandi jarðarinnar.

Þann 1. september 1966 gerðu bræðurnir samning um félagsbúskap, en af lestri hans er ekki unnt að fullyrða að með honum hafi verið ætlunin að breyta eignarhaldi á landi og mannvirkjum þ.m.t. húsakosti.

Með afsali, dags. 15. apríl 1967, afsalaði Ólafur til Jóhanns, líkt og til Guðmundar 15 árum áður, helminginn af jörðinni sem eftir stóð, þ.e. helmingi af Oddgeirshólum I. Segir að jörðinni fylgi engin hús og sé jarðarhlutinn ætlaður itl stofnunar á nýbýlinu Oddgeirshólar III. Líkt og með afsalið til Guðmundar 15 árum áður hafa stefndu viljað skýra þetta sem svo að eftir þennan gjörning hafi Jóhann ekki átt neinn hluta af mannvirkjum og húsakosti, vegna orðalags afsalsins um að engin hús fylgi. Þetta fellst dómurinn ekki á og er um þetta vísað til þess sem áður segir um það þegar þriðjungi var afsalað til Guðmundar 15 árum fyrr. Ljóst er að fyrir þessa gerninga voru Guðmundur og Jóhann þriðjungseigendur í öllum gögnum og gæðum og verður ekki dregið af gerningunum sú ályktun að það hafi átt að breytast, en hér ber að hafa í huga að raunverulegt eignarhald hafi ekki endilega verið í samræmi við þinglýst eignarhald.

Verður því byggt á því að eftir samninginn um félagsbú 1966 og afsal til Jóhanns 1967, hafi hinir gömlu bræður áfram átt allt að jöfnu og saman, en þó þannig að hver þeirra væri þinglesinn eigandi að þriðjungi lands, þ.e. Oddgeirshólar I, II og III. Hér má til stuðnings vísa til þess sem fram kom hjá vitnum sem þekktu til í Oddgeirshólum á ofanverðri síðustu öld, þ.e. að gömlu bræðurnir hafi rekið þetta allt saman og átt allt saman að jöfnu, en hér má nefna framburð vitnanna A, F, G og H, auk framburðar réttargæslustefnda Árna Ólafs.

Þann 28. nóvember 1985 gaf Jóhann Árnason út afsal til stefnanda og F, þáverandi konu stefnanda, fyrir jörðinni Oddgeirshólum III, með öllum mannvirkjum s.s. húsum, ræktun, girðingum, hlunnindum og öllum gögnum og gæðum sem jörðinni fylgir og fylgja ber, að engu undan skildu. Var kaupverð tilgreint kr. 892.000. Stefndu hafa byggt á því að afsal þetta geti ekki fært stefnanda neinn eignarrétt að húsum á nefndri jörð, enda hafi Jóhann sjálfur ekki fengið afsalað öðru en landi á sínum tíma, án allra húsa. Eins og að framan er rakið hefur dómurinn hafnað því að Jóhann hafi einungis átt land án allra mannvirkja. Verður því þá jafnframt hafnað að Jóhann hafi ekki getað selt og afsalað stefnanda og F því sem hann gerði í umræddu afsali frá 28. nóvember 1985. Jóhann afsalaði svo Oddgeirshólum IV til stefnanda og F þann 20. mars 1987. Þetta eignarhald er nú á hendi stefnanda og hefur hann verið eigandi Oddgeirshóla III og IV síðan. Verður byggt á því að þessu eignarhaldi fylgi

eignarréttur til allra húsa og mannvirkja sem standa á Oddgeirshólum IV, sem og á Oddgeirshólum III til jafns við Oddgeirshóla I, en land síðast nefndra tveggja jarða er óskipt.

Óumdeilt er í málinu að þann 27. ágúst 1987 eignuðust stefndu Oddgeirshóla I í makaskiptum við Ólaf Árnason og Guðmundu Jóhannsdóttur. Var Oddgeirshólum I afsalað til stefndu með öllum gögnum og gæðum, þ.m.t. húsakosti og hlunnindum að engu undan skildu. Er ljóst að á grundvelli þess eru stefndu eigendur allra húsa og mannvirkja sem standa á óskiptu landi Oddgeirshóla I og Oddgeirshóla III, til jafns við stefnanda.

Fyrir liggur að hluti þeirra eigna sem dómkröfur stefnanda beinast að var áður skráður á jörðina Oddgeirshóla II. Hins vegar hefur komið fram að þær hinar sömu eignir eru nú skráðar á Oddgeirshóla I, sem hefur óskipt land með Oddgeirshólum III eins og áður segir. Var þessu breytt á árinu 1992. Ekki liggur hins vegar fyrir hvers vegna sú breyting varð, en hins vegar hefur þó komið fram, t.a.m. í framburði vitnisins H, sem annaðist gerð erfðaskráar Guðmundar Árnasonar, að Guðmundur hafi „fært“ þessar tilteknu eignir yfir á Oddgeirshóla I og III. Þetta er í samræmi við erfðaskrá Guðmundar þar sem fram kemur vilji hans til að synir hans, stefnandi og stefndi Steinþór, erfi jörðina að jöfnu ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber. Í erfðaskrá, einkaskiptagerð og skiptayfirlýsingu er ekki getið um hús. Þá liggur fyrir að stefnandi og stefndi eiga jafnstóran hluta í jörðinni Oddgeirshólar II. Í yfirlýsingu réttargæslustefndu, Árna Oddgeirs og Angelíku, dags. 27. september 2018, kemur fram að þau, sem eigendur að hluta til í Oddgeirshólum II, geri ekki athugasemdir við kröfugerð stefnanda í málinu og vilji virða ákvörðun föður síns, Guðmundar Árnasonar, um að hans hluti útihúsanna verði eign stefnanda og stefnda Steinþórs að jöfnu. Þannig geta málsástæður stefndu um blandað eignarhald á Oddgeirshólum II og um yfurfærslu útihúsa frá Oddgeirshólum II yfir á Oddgeirshóla I og III ekki hindrað framgang krafna stefnanda í málinu.

Stefndu hafa vísað til þess að einungis hluti hinna umkröfðu eigna geti talist vera eign stefnanda og stefndu að jöfnu og hafa sérstaklega vísað til votheysturns og ræktunar í því sambandi. Á þetta verður ekki fallist. Ekki liggur fyrir að votheysturninn sé í sérstakri einkaeign stefndu, enda stendur hann á hinu óskipta landi og engir sérstakir gerningar um hann umfram hin húsin, en um ræktunina gildir hið sama. Þá verður hér að nefna að ekkert liggur fyrir að félagsbúið, hvorki hið fyrra né síðara, hafi verið raunverulegur eigandi fasteigna.

Stefndu vísa til þess að þau séu þinglýstir eigendur umræddra eigna. Ekki má þessi málsástæða duga stefndu til sýknu í málinu, enda getur þinglýsing ekki skapað eignarrétt.

Þá hafa stefndu vísað til reglna um traustfang. Ekki verður heldur fallist á þessa málsástæðu, en leitt hefur verið í ljós að eignarhaldinu hefur ekki verið farið svo sem stefndu hugðu. Hafa stefndu vísað til þess að þau hafi ekki vitað um hinn gamla eignaskiptasamning, en ekkert liggur fyrir um að stefnandi hafi sjálfur vitað um hann fyrir en upp komu deilur um eignarhaldið. Hins vegar verður ekki horft fram hjá tilvist hans í málinu.

Aðrar málsástæður sem stefndu hafa fært fram í málinu, s.s um afnot útihúsa og gerð húsaleigusamnings, geta ekki dugað þeim til sýknu í málinu. Þá geta málsástæður stefndu vegna frávisunarkröfu ekki dugað þeim til sýknu.

Verðu því fallist á dómkröfur stefnanda í málinu.

Þrátt fyrir þessa niðurstöðu þykir rétt að málskostnaður falli niður á milli aðila, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Sigurður G. Gíslason, héraðsdómari, kveður upp úrskurð þennan.

D ó m s o r ð :

Viðurkennt er að útihúsin í Oddgeirshólum, Flóahreppi, sem skráð eru hjá Þjóðskrá á Oddgeirshólum I, fastanr. 220-0994, þ.e. fjós 05 0101 upphaflega byggt 1948, fjárhús 06 0101 upphaflega byggt 1956, fjárhús 07 0101 upphaflega byggt 1958, kálfahús 09 0101 upphaflega byggt 1982, véla/verkfærageymsla 10 0101 upphaflega byggð 1946, hesthús 13 0101 upphaflega byggt 1970, véla/verkfærageymsla 17 0101 upphaflega byggð 1974, hlaða 18 0101 upphaflega byggð 1958, votheysturn 19 0101 upphaflega byggður 1988, fjárhús 20 0101 upphaflega byggt 1959 og votheysturn 21 0101 upphaflega byggður 1955, er í óskiptri sameign stefnanda, Magnúsar Guðmundssonar og stefndu, Steinþórs Guðmundssonar og Þuríðar Einarsdóttur, að jöfnu ásamt ræktun jarðarinnar sem skráð er nr. 01 og er 33,9 hektarar að stærð.

Málskostnaður fellur niður á milli aðila.

Sigurður G. Gíslason